

Как сэкономить от 100 000 до 300 000 рублей при приемке квартиры в новостройке

Почему приёмка квартиры это важный этап?

Приёмка квартиры у застройщика — это **ваш последний шанс** обнаружить скрытые дефекты и заставить строительную компанию их исправить **бесплатно**.

✦ Реальный пример 1: Как семья потеряла 105 000 руб.

Семья подписала акт без проверки. Через месяц обнаружили:

- **Трещины в несущей стене** (ремонт — 80 000 руб.)
 - **Неисправную вентиляцию** (устранение — 25 000 руб.)
- Итого: **потеряли 105 000 руб.** из-за невнимательной приёмки.

✓ Грамотная проверка помогает:

- Избежать **дополнительных расходов** на ремонт.
- Получить **скидку или компенсацию** за недостатки.
- Защитить свои права **на законных основаниях**.

✦ Реальный пример 2: Как семья Кузнецовых сэкономила 320 000 руб. при приёмке квартиры

Семья Кузнецовых (Анна и Дмитрий) купили квартиру в новостройке за 7,5 млн руб. Застройщик назначил дату приёмки, но предупредил: «Подписывайте акт быстро, очередь большая».

Что было сделано:

1. **Наняли независимого эксперта** в нашей компании за 5 000 руб. (хотя застройщик уверял: «Не надо, у нас всё идеально»).
2. **Потратили 4 часа на проверку** (вместо предложенных «20 минут»).
3. **Использовали чек-лист** и профессиональные инструменты (тепловизор, тестер проводки).

Найденные дефекты:

Проблема	Где нашли	Стоимость ремонта
Трещина в несущей колонне	Гостиная	120 000 руб.
Негерметичные окна	Спальня, детская	65 000 руб. (замена уплотнителей + регулировка)
Перекос входной двери	Коридор	25 000 руб.
Протечка в стояке	Санузел	40 000 руб.
Неисправные розетки	Кухня, спальня	15 000 руб.
Итого потенциальные расходы		265 000 руб.

Как добились компенсации:

1. **Не подписали акт**, составили претензию со ссылками на:
 - **ЖК РФ, ст. 161** (обязанность застройщика устранить недостатки).
 - **ФЗ-214, ст. 7** (гарантийные обязательства).
2. **Пригрозили судом**, когда застройщик предложил «исправить через 6 месяцев».
3. **Получили:**
 - Устранение всех дефектов за 2 недели.
 - **Дополнительную скидку 55 000 руб.** за «моральный ущерб» (фактически — за неудобства).

Итоговая экономия:

- ✓ **265 000 руб.** (ремонт за счёт застройщика)
 - ✓ **55 000 руб.** (скидка)
 - ✓ **5 000 руб.** (вернули за эксперта, т.к. включили в претензию)
- Всего: 320 000 руб.**

Приемка квартиры в новостройке от компании «Ремстройэлит» за 0 руб. вместо 5000 руб. подробнее на сайте: <https://vk.cc/cLCzV2>

1. Подготовка к приёму

Какие документы проверить перед визитом?

1. **Разрешение на ввод дома в эксплуатацию** (проверить на [Росреестре](#)).
2. **Акт передачи квартиры** (не подписывать до проверки!).
3. **Гарантийные обязательства** (обычно 3–5 лет на инженерные системы).
4. **Технический паспорт** (сверьте площадь с договором).

Нужен ли независимый специалист?

✓ Стоит нанять, если:

- Квартира дорогая (от 5 млн руб.).
- Вы не разбираетесь в строительстве.
💰 Стоимость: 5 000–15 000 руб. (но экономия — до 300 000 руб. на ремонте).

✗ Можно сэкономить, если:

- Проверяете сами с чек-листом.
- Берёте с собой знакомого строителя.

2. Чек-лист приёма квартиры

Стены, пол, потолок

Что проверять	Как проверить
Трещины	Светите фонариком вдоль стен
Перекосы	Катайте мячик по полу (если катится — уклон)
Гидроизоляция	Ищите пятна на потолке и в углах

Окна и двери

- **Герметичность:** зажмите лист бумаги в створке — если выпадает, уплотнитель плохой.
- **Фурнитура:** все ручки должны работать плавно.

Приёмка квартиры в новостройке от компании «Ремстройэлит» за 0 руб. вместо 5000 руб. подробнее на сайте: <https://vk.cc/cLCzV2>

Электрика и сантехника

- **Розетки:** вставьте зарядку в каждую (если не работает — проблема с проводкой).
- **Трубы:** включите воду на 5 минут, проверьте подтеки.
- **Канализация:** вылейте ведро воды — если уходит медленно, есть засор.

Вентиляция и отопление

- **Вентиляция:** поднесите зажигалку к решётке — пламя должно отклоняться.
 - **Батареи:** все секции должны быть горячими.
-

3. Скрытые проблемы, которые дорого исправлять

- ⚠ **Трещины в несущих стенах** → ремонт **от 50 000 руб.**
- ⚠ **Плохая гидроизоляция ванной** → протечки **от 40 000 руб.**
- ⚠ **Неисправная электропроводка** → замена **от 30 000 руб.**

Как найти:

- Постучите по стенам — если звук «пустой», возможно, **пустоты под штукатуркой**.
 - Проверьте углы на влажность (признак протечек).
-

4. Как сэкономить на ремонте благодаря приёмке

Как заставить застройщика исправить дефекты?

1. **Не подписывайте акт** до устранения недостатков.
2. **Сфотографируйте все дефекты** (лучше с видео).
3. **Напишите претензию** (шаблон ниже) со ссылками на:
 - **ЖК РФ, ст. 161** (обязанность застройщика устранить недостатки).
 - **ГК РФ, ст. 475** (право на компенсацию).

Приемка квартиры в новостройке от компании «Ремстройэлит» за 0 руб. вместо 5000 руб. подробнее на сайте: <https://vk.cc/cLCzV2>

Можно ли получить скидку?

✓ **Да!** Например:

- **Трещины в стенах** → скидка 50 000 руб.
- **Кривые окна** → компенсация 30 000 руб.

Достаточно на переговорах озвучить сотруднику застройщика:

«Если вы не готовы исправлять недостатки, предлагаю компенсацию в размере ___ руб. Иначе будем решать вопрос через суд».

5. Типичные ошибки новосёлов

- ✗ **Подписать акт без проверки** → потом ничего не докажете.
- ✗ **Соглашаться на «устные обещания»** застройщика.
- ✗ **Проверять квартиру в спешке** (минимум 2 часа на осмотр).

Как избежать давления со стороны застройщика:

«Я подпишу акт только после устранения всех замечаний. Это моё право по закону».

6. Дополнительные ресурсы

- ✦ **Чек-лист для приёмки** → [Скачать PDF]
- ✦ **Шаблон претензии к застройщику** → [Скачать DOC]
- ✦ **Полезные сервисы:**

- **Росреестр** (проверка документов на квартиру).
- **Фонд защиты дольщиков** (если застройщик отказывается чинить).

Приемка квартиры в новостройке от компании «Ремстройэлит» за 0 руб. вместо 5000 руб. подробнее на сайте: <https://vk.cc/cLCzV2>

Шаблон претензии к застройщику о недостатках в квартире

(Адаптируйте под свою ситуацию, сохраняйте доказательства!)

Застройщику:

ООО «Название компании»

Адрес: _____

От: _____ (ФИО)

Телефон: _____

Адрес квартиры: _____

Договор долевого участия № ____ от ..____

Претензия

о выявленных недостатках в квартире

Я, _____ (ФИО), в рамках приёмки квартиры по адресу:
_____ выявил(а) следующие нарушения:

1. Перечень дефектов

Описание недостатка	Местоположение	Требование
Трещина в несущей стене (фото прилагается)	Спальня, северная стена	Устранить в течение 10 дней
Не работает розетка (№3 на плане)	Кухня, левая стена	Заменить/отремонтировать
Протечка в стояке канализации	Санузел	Ликвидировать течь

(Добавьте все найденные проблемы — лучше с фото!)

2. Требования

На основании:

- **Статья 7 ФЗ «О защите прав потребителей»** (качество услуги)
- **Статья 161 ЖК РФ** (обязанности застройщика)
- **Договор ДДУ (пункт ____ о качестве работ)**

Прошу:

1. Устранить все перечисленные недостатки до ..____ (дата, минимум 10 рабочих дней).

2. Предоставить письменный ответ на данную претензию в течение **5 рабочих дней**.
3. Назначить повторную проверку квартиры после устранения дефектов.

В случае отказа или неисполнения требований оставляю за собой право обратиться:

- В **Госжилинспекцию**
- В **Роспотребнадзор**
- В **суд** с требованием компенсации

Приложения:

1. Фото- и видеоматериалы (на __ листах).
2. Копия акта осмотра квартиры от ..____.

Дата: ..____

Подпись: _____

Как правильно подать претензию?

1. **Отправьте заказным письмом** с уведомлением (чек — доказательство отправки).
2. **Вручите лично** в офисе застройщика (потребуйте отметку о получении на вашем экземпляре).
3. **Продублируйте на email** (если указан в договоре).

Важно! Срок ответа — **10 дней** по закону. Если реакции нет — готовьтесь к жалобам в контролирующие органы.

Чек-лист для приёмки квартиры в новостройке

🔑 1. Документы (проверить ДО осмотра квартиры)

Что проверить	Как проверить	Важность
Разрешение на ввод дома	Запросить у застройщика или проверить на rosreestr.gov.ru	● Критично
Акт передачи квартиры	Проверить соответствие планировки договору	● Критично
Техпаспорт БТИ	Сверить площадь с договором (допуск $\pm 0,5\%$)	● Критично
Гарантийные обязательства	Минимум 3 года на конструкции, 5 лет на инженерные системы	⦿ Важно

🔧 2. Инструменты для проверки

- 📏 Лазерный уровень (или обычный уровень 60 см)
- 🔦 Мощный фонарик (для проверки трещин)
- 📡 Тестер розеток (можно купить за 300 руб.)
- 📄 Лист бумаги A4 (проверка окон, вентиляции)
- 🏐 Теннисный мячик (проверка уклона пола)
- 🍷 1,5 л бутылка/ведро воды (проверка канализации)
- 📱 Смартфон с приложением "Уровень" (если нет лазерного)

🏠 3. Полная проверка квартиры (по зонам)

◆ Стены, потолок, пол

Что проверить	Метод проверки	Норма
Трещины	Светить фонариком параллельно стене	Нет видимых трещин
Ровность стен	Приложить уровень (2 м)	Отклонение ≤ 3 мм/м
Качество штукатурки	Постучать костяшками пальцев	Нет "пустого" звука

Что проверить	Метод проверки	Норма
Гидроизоляция	Осмотреть углы и потолок	Нет мокрых пятен
Уклон пола	Положить мячик	Не катится самопроизвольно

◆ Окна и двери

Что проверить	Метод проверки	Норма
Герметичность	Зажать лист бумаги в створке	Не выпадает
Работа фурнитуры	Открыть/закрыть 10 раз	Плавный ход
Качество стеклопакетов	Осмотреть на свет	Нет трещин, конденсата
Звукоизоляция	Попросить помощника пошуметь с улицы	Шум почти не слышен

◆ Электрика

Что проверить	Метод проверки	Норма
Розетки	Проверить тестером или зарядкой	Работают все
Выключатели	Включить/выключить 5 раз	Четкое срабатывание
Щиток	Включить все автоматы одновременно	Не выбивает
Свет	Проверить все светильники	Работают

◆ Сантехника

Что проверить	Метод проверки	Норма
Трубы	Включить воду на 10 мин	Нет подтеков
Канализация	Вылить бутылку воды	Уходит за 2-3 сек
Смесители	Включить горячую и холодную воду	Нет протечек
Гидроизоляция	Налить воду на пол ванной	Не протекает вниз

◆ Вентиляция и отопление

Что проверить	Метод проверки	Норма
Вентиляция	Поднести зажигалку к решетке	Пламя отклоняется
Батареи	Проверить все секции	Равномерный нагрев
Терморегуляторы	Повернуть вентиль	Плавная регулировка

⚠ 4. Критические дефекты (требовать немедленного устранения!)

1. **Трещины в несущих конструкциях** (>0,3 мм)
 2. **Нарушение гидроизоляции** (мокрые пятна)
 3. **Неисправная электропроводка** (искрение, запах гари)
 4. **Протечки в стояках** (канализация, водоснабжение)
 5. **Отсутствие вентиляции** (нет тяги)
-

🔧 5. Действия при обнаружении дефектов

1. **Сфотографировать** проблему (с линейкой для масштаба)
2. **Внести в акт** с указанием точного местоположения
3. **Не подписывать** акт приёмки до устранения
4. **Требовать письменные сроки** исправления

Ориентировочное время проверки:

- Студия - 1,5-2 часа
- 1-комнатная - 2-3 часа

- 2-комнатная - 3-4 часа
- 3-комнатная - 4-5 часов

Потраченное время окупится сохранёнными нервами и бюджетом!

Приемка квартиры в новостройке от компании
«Ремстройэлит» за 0 руб. вместо ~~5000 руб.~~
подробнее на сайте: <https://vk.cc/cLCzV2>